

# **Ejendomme 9000 ApS**

Koldingvej 193  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. juni 2020 - 31. maj 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/09/2021**

---

**Bjarne Nielsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomme 9000 ApS  
Koldingvej 193  
8800 Viborg

CVR-nr: 37369624  
Regnskabsår: 01/06/2020 - 31/05/2021

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i udlejningsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af selskabets ejendomme har forløbet tilfredsstillende og alle lejemål har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Årets resultat er positivt påvirket af effekten af den i 2018/19 gennemførte låneomlægning idet den effektive rente i regnskabsåret har været meget lav.

Der forventes en stabil og positiv drift for det kommende år.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen der væsentlig påvirker selskabets finansielle stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelse

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat består af nettoomsætning (lejeindtægter) og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme, og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter, renteindtægter, nettokursgevinster vedr. værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger vedr. realkreditgæld, bankgæld, nettokurstab vedr. værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast, og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og erhvervelsesomkostninger. Værdien måles efterfølgende til dagsværdien. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast, og et fastsat afkastskrav der er afhængig af beliggenhed, geografisk placering og ejendommens generelle stand. Ved værdiansættelsen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer. Selskabet foretager denne måling på grundlag af en individuel vurdering af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i normalafkastet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Prioritetgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse 1. jun. 2020 - 31. maj 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>304.537</b>	<b>347.583</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>304.537</b>	<b>347.583</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		70.000	-37.090
Øvrige finansielle omkostninger		-58.800	-60.361
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>315.737</b>	<b>250.132</b>
Skat af årets resultat	1	-70.336	-55.592
<b>Årets resultat</b>		<b>245.401</b>	<b>194.540</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		245.401	194.540
<b>I alt</b>		<b>245.401</b>	<b>194.540</b>

## Balance 31. maj 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.205.000	9.135.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>9.205.000</b>	<b>9.135.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.205.000</b>	<b>9.135.000</b>
Andre tilgodehavender		833	1.477
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>833</b>	<b>1.477</b>
Likvide beholdninger		5.704	23.021
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.537</b>	<b>24.498</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.211.537</b>	<b>9.159.498</b>

## Balance 31. maj 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	100.000	100.000
Overført resultat		1.763.662	1.518.261
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.863.662</b>	<b>1.618.261</b>
Hensættelse til udskudt skat		155.326	132.170
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>155.326</b>	<b>132.170</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.322.812	6.381.225
Skyldig selskabsskat		47.180	53.462
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>6.369.992</b>	<b>6.434.687</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.168	51.463
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		602.106	734.144
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		165.283	188.773
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>822.557</b>	<b>974.380</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.192.549</b>	<b>7.409.067</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.211.537</b>	<b>9.159.498</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	47.180	53.462
Ændring af udskudt skat	23.156	2.130
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>70.336</u>	<u>55.592</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.639.021
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>8.639.021</b></u>
Værdireguleringer primo	465.979
Årets værdireguleringer	70.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<u><b>535.979</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>9.205.000</b></u>

### 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 100.000 anparter a 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.06.2019	50.000
Tilgang 13.09.19, kapitaludvidelse (gældskonvertering fra moderselskab)	50.000
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<u><b>100.000</b></u>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	6.377.980	55.168	6.322.812	6.102.140
	<b>6.377.980</b>	<b>55.168</b>	<b>6.322.812</b>	<b>6.102.140</b>

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantesikkerhed i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 9.205.000 kr.. Gælden udgør pr. 31.05.2021 i alt 6.378.000 kr. (31.05.2020 udgjorde gælden 6.433.000 kr.)

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020/21</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0